

**TOUT
COMPRENDRE
SUR**

LA CHARTE DE L'URBANISME



d'Ancenis-Saint-Géréon

ÉDITION FÉVRIER 2023

CHARTRE DE L'URBANISME :

VERS UNE VILLE NATURE, PLUS COMPACTE
ET PLUS ACCUEILLANTE

La Chauvinière – mixité des formes urbaines
et espaces de nature en cœur d'îlot



Résidence avec espace public végétalisé
« Les Jardins de Saint-Fiacre »
Ancenis-Saint-Géréon - ARLAB Architectes

LA CHARTE DE L'URBANISME, QU'EST-CE QUE C'EST ?

La Charte de l'urbanisme véhicule des **valeurs communes pour construire une ville plus accueillante et soutenable pour les habitants et habitantes d'aujourd'hui et de demain**. Elle a pour ambition d'accompagner de façon harmonieuse le développement urbain de notre commune et de **développer une offre de logement pour toutes et tous, écologique, confortable, performant, respectueux de l'environnement et du paysage urbain**. Elle permettra de veiller à garantir une mixité sociale dans la commune. Cette Charte répond aux nouveaux enjeux sociétaux qui visent à

limiter l'étalement urbain, maîtriser les prix du foncier et participer à la transition écologique.

La Charte de l'urbanisme d'Ancenis-Saint-Géréon est **un document de référence, incitatif**, à destination des professionnels de l'immobilier. Elle permet d'instaurer **un dialogue entre les habitants, les élus, les promoteurs et les architectes** en amont des dépôts de permis de construire. Ce n'est pas un document réglementaire qui remplacerait le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) ou tout autre document cadre de l'urbanisme.

La Charte de l'urbanisme a été conçue avec les nombreuses parties prenantes des projets immobiliers : opérateurs, promoteurs, professionnels de l'immobilier, architectes, bailleurs sociaux, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), élus, et bien sûr habitants.

Pendant plusieurs mois, de nombreux temps de concertation ont eu lieu pour que tous puissent dialoguer et exprimer leurs points de vue sur la manière de concevoir la ville. Nous avons abouti à un document de 70 pages consultable ici :

www.ancenis-saint-gereon.fr

LES 5 VALEURS DÉFENDUES DANS LA CHARTE

et des exemples de concepts pouvant être développés dans la commune

La Charte de l'urbanisme privilégie une approche globale et commune de l'évolution de notre territoire pour aujourd'hui et pour les 15 ans à venir. 5 valeurs fondamentales ont guidé l'écriture du document : **Bien être, Faire avec l'existant, Vivre ensemble, Qualité et adaptation des logements aux besoins des habitants et Eco-responsabilité.** Avant tout porteuses d'une recherche de qualité, ces 5 valeurs sont déclinées selon plusieurs objectifs qui engagent les opérateurs immobiliers qui souhaitent travailler avec notre commune. L'ensemble des engagements sont à retrouver sur le site internet d'Ancenis-Saint-Géréon. Sont présentés ci-après, à titre d'exemples, quelques concepts innovants qui pourraient être développés dans la commune.

BIEN-ÊTRE

Des matériaux biosourcés et géosourcés

La Charte de l'urbanisme incite les constructeurs à utiliser des matériaux dits biosourcés et/ou géosourcés, c'est-à-dire d'origine animale ou végétale et issus, dans la mesure du possible, du territoire. Ces matériaux sont notamment employés dans l'isolation ou la structure des logements. Les plus courants à l'heure actuelle sont le bois, la terre, la pierre, la paille, le chanvre, la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. Des choix meilleurs pour l'environnement et bien souvent, pour la santé des occupants.

L'auto-partage de véhicules électriques

Il est indispensable de bien penser la mobilité des futurs habitants d'un immeuble. Il existe aujourd'hui des solutions comme l'auto-partage. Il peut être proposé par des sociétés spécialisées qui mettent à disposition plusieurs véhicules au sein de la résidence. Les habitants peuvent les réserver selon leurs besoins. Les coûts liés aux véhicules sont ainsi partagés donc diminués. Pensé en amont dans le projet immobilier, l'auto-partage peut également permettre d'optimiser les surfaces dédiées au stationnement.

Résidence en matériaux biosourcés avec limitation de l'imperméabilisation des sols. «Tempo parc de Flore» à Carquefou - Zephyr Paysages





Résidence en bois basse consommation «Les coquelicots» - Ancenis-Saint-Géréon

FAIRE AVEC L'EXISTANT

La réhabilitation

C'est faire avec l'existant. La réhabilitation évite la démolition d'un bâtiment qui souvent coûte cher en matière environnementale car elle génère de nombreux déchets non recyclables. Le bâtiment est reconstruit sur lui-même, il est perfectionné et il présente ainsi un bilan carbone plus faible qu'un programme de démolition-reconstruction.

Construire réversible

La réversibilité d'un lieu peut être pensée dès sa conception. Grâce à des possibilités d'extension ou de surélévation, ou grâce à des cloisons amovibles par exemple, elle permet que ce lieu puisse trouver d'autres fonctions ou accueillir d'autres publics pour de futurs usages qui pourraient émerger ultérieurement dans un proche ou plus lointain avenir. Ainsi, la construction a la possibilité de se régénérer et d'éviter de tomber en désuétude. Un bâtiment résidentiel pourra par exemple être transformé en bureaux, un commerce en logement, etc.

VIVRE-ENSEMBLE

Le Livret Habitant

En adoptant la charte, les promoteurs s'engagent à concevoir un livret de l'habitant pour chaque construction. Ce livret est un mode d'emploi diffusé dès la commercialisation des logements aux futurs habitants pour une prise en main de leurs habitations. Il en préciserait les singularités des espaces privés et communs, intérieurs et extérieurs, et des points d'amélioration possibles.

Le bail réel solidaire ou BRS

Ce dispositif facilite l'accès à la propriété en distinguant la propriété foncière et celle du bâti. Grâce au BRS et à l'implication d'un Organisme Foncier Solidaire, la commune peut encadrer les prix de vente des biens construits. Les bénéficiaires du dispositif doivent se situer sous un plafond de ressources. Ils sont propriétaires de leur résidence principale, l'Organisme Foncier Solidaire restant propriétaire du foncier. Le BRS garantit la mixité sociale de nos quartiers.

QUALITÉ ET ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS

L'habitat participatif

Un groupe d'habitants conçoit, crée et gère son habitat de façon collective. Les logements construits sont pensés à l'avance par les habitants engagés dans la démarche et ils correspondent ainsi aux besoins réels. Au sein des logements, on retrouve des espaces mutualisés comme une laverie, un jardin ou un potager partagé, une salle collective. Les habitants peuvent être propriétaires ou locataires.

L'habitat inclusif

Les personnes âgées ou handicapées souhaitent également choisir leur habitat et avec qui le partager. Elles peuvent construire un environnement adapté et sécurisé qui garantit inclusion sociale et vie autonome tout en restant au domicile. Les habitants pensent un projet commun de vie sociale et partagée. Ils peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires.

ÉCO-RESPONSABILITÉ

L'économie circulaire

Les principes de l'économie circulaire sont de réduire la consommation des ressources, réutiliser les matériaux et recycler les matières et les produits. En France, le secteur du bâtiment est l'un des plus polluants. L'objectif à Ancenis-Saint-Géréon est de réduire l'impact des projets immobiliers sur l'environnement en demandant aux promoteurs d'inclure ces principes dès la réflexion autour du projet.

La protection des arbres existants

Dans chacun des projets immobiliers, la ville a la volonté de préserver les arbres déjà existants sur les parcelles amenées à être construites, dans la mesure où ces arbres sont sains et présentent un intérêt. Les constructeurs devront également protéger les arbres du site durant la période des travaux.



QUELLES SONT LES 7 ÉTAPES

d'un projet immobilier dans le cadre de la Charte de l'urbanisme ?

Entre le repérage du site, l'intention d'un opérateur et le démarrage du chantier, un projet immobilier s'étale souvent sur plusieurs années.

1 CHOIX DU TERRAIN



Un promoteur immobilier identifie une parcelle et fait une proposition. La commune peut également lancer un appel à projet sur une parcelle qu'elle souhaite construire.

2 ÉLABORATION DE L'AVANT-PROJET



La commune invite le promoteur intéressé à consulter le PLU (orientations d'aménagement sur le site concerné) et la Charte de l'urbanisme.

3 PRÉSENTATION DE L'AVANT-PROJET À LA VILLE



Un dialogue s'engage entre la commune et le promoteur pour aboutir à un projet en lien avec les valeurs portées par la charte, l'histoire du lieu, le patrimoine bâti ou arboré existant, les usages du site, etc.

4 CONCERTATION AVEC LES HABITANTS



Le projet est ensuite présenté aux habitants. Un dialogue s'engage entre le promoteur, la ville et les riverains pour améliorer le projet. Le promoteur retravaille le projet en fonction des remarques soulevées tout en prenant en compte les contraintes réglementaires et financières.

5 DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE (3 mois)



Des délais d'instruction supérieurs peuvent s'appliquer (secteur Monuments de France, locaux recevant du public notamment)

6 COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

(3 à 6 mois)



7 CONSTRUCTION DU PROJET IMMOBILIER

(18 mois)

